



סקירת ענף הנדל"ן למגורים ספטמבר 2023

נובמבר 2023

אגף הכלכלן הראשי
צוות מחקר - נדל"ן
משרד האוצר



עיקרים

- בחודש ספטמבר 2023 נרכשו 5,880 דירות, ירידה של 26% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי העסקאות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 5,210, ירידה חדה של 30% בהשוואה לספטמבר אשתקד וירידה של 18% בהשוואה לחודש הקודם. זוהי גם אחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו במהלך חודשי ספטמבר בעשרים השנים האחרונות.
- מכירות הקבלנים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-2,370 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 18% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ספטמבר ב-1,700 דירות, ירידה בשיעור חד של 27% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בכך התעצם שיעור הירידה במכירות הקבלנים בשוק החופשי לאחר התמתנות בירידות אלו בשלושת החודשים הקודמים.
- הירידה במכירות הקבלנים בחודש ספטמבר מצאה ביטוי מקביל בירידה חדה של 21% בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו, בהשוואה לספטמבר אשתקד, בהמשך לירידות חדות מאז יוני אשתקד. בניתוח של תזרים המזומנים בפועל בניכוי תשומות (בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים) נמצא כי הירידה בתזרים זה הינה חדה אף יותר מזו שנרשמה בתזרים המזומנים הפוטנציאלי. כך, סך תזרים המזומנים של הקבלנים בניכוי התשומות בחודשים אפריל-יולי 2023 עמד על 3.3 מיליארד ₪, ירידה נומינלית של 57% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ניתוח הנתונים מלמד כי ירידה חדה זו מוסברת לא רק בירידה בתקבולים בגין מכירת דירות, אלא גם כתוצאה משחיקה בשיעור הרווחיות. גביית מע"מ ממכירת דירות חדשות רשמה ירידה של 46% בשמונת החודשים הראשונים של השנה.
- בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה נמצא כי שיעור זה עמד בחודש ספטמבר על 62%, נמוך ב-1 נקודת אחוז בהשוואה לחודש הקודם ונמוך ב-8 נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד.
- סך מכירות יד שניה בחודש ספטמבר עמד על 3,510 דירות, ירידה של 31% בהשוואה לספטמבר אשתקד ואחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי ספטמבר בעשרים השנים האחרונות.
- רכישות המשקיעים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-900 דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לספטמבר אשתקד, זאת בהמשך לירידות חדות ברכישות אלו שהחלו בדצמבר 2021 לאחר העלאת מס הרכישה.

ירידות אלו הוחרפו לאחר תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל באפריל אשתקד. משקל המשקיעים מסך העסקאות עמד בחודש ספטמבר על 15%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד.

■ **מכירות המשקיעים בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,203 דירות, ירידה חדה של 31% בהשוואה לספטמבר אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו.**

■ **"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת כאשר במהלך ספטמבר נגרעו ממלאי זה כשלוש מאות דירות. מאז אוקטובר 2021 (החודש שקדם להעלאת מס הרכישה) נגרעו ממלאי זה כחמשת אלפי דירות בסה"כ. ירידת המלאי בולטת בעיקר בחיפה. מנגד באזור ת"א נרשם גידול במלאי זה.**

■ **רכישות הזוגות הצעירים הסתכמו בחודש ספטמבר ב-3,451 דירות, ירידה של 13% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-2,781 דירות, ירידה של 19% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בכך התחדשה הירידה ברכישות אלו, לאחר שבחודש הקודם נרשם גידול מתון של 2% לאחר תקופה ממושכת של ירידות.**

■ **רכישות משחלפי הדיור בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,530 דירות, ירידה חדה של 41% בהשוואה לספטמבר אשתקד. שיעור מצמצמי הדיור מבין רוכשים אלו עמד על 34%, גבוה ב-3.5 נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד.**

■ **נתונים ראשוניים לחודש אוקטובר מצביעים על רמה נמוכה במיוחד של עסקאות. בהתבסס על קצב דיווח העסקאות עד תחילת נובמבר, עשויה רמת העסקאות בחודש אוקטובר להיות נמוכה אף מזו שנרשמה באפריל 2020, שעמד בצל הסגר הראשון עם פרוץ מגפת הקורונה. בניית מחירי הקבלנים בשוק החופשי (שכבר דווחו לרשות המסים) בולטת ירידה חדה במיוחד במשקל הזוגות הצעירים ברכישות אלו, כאשר במקביל נרשם גידול בשיעור משחלפי הדיור, בפרט מי שרכשו דירה וטרם מכרו את דירתם הקודמת.**

לוח 1 – סיכום מספרי העסקאות לפי פלחי שוק וסגמנטים, ספטמבר 2023

שיעור שינוי בהשוואה לחודש הקודם, ב-%	שיעור שינוי בהשוואה לספטמבר אשתקד, ב-%	ספטמבר 23	
-21.3	-26.0	5,880	סה"כ עסקאות, כולל מחיר למשתכן
-18.6	-29.7	5,210	עסקאות בשוק החופשי בלבד
-25.9	-17.5	2,370	סה"כ דירות חדשות שנמכרו
-20.1	-27.3	1,700	דירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי בלבד
-17.8	-30.9	3,510	מספר עסקאות יד שניה
-5.2	-33.8	900	מספר דירות שנרכשו להשקעה
-12.5	-31.0	1,203	מספר דירות שמכרו משקיעים
-22.5	-13.3	3,451	מספר דירות שנרכשו כ"דירה ראשונה", כולל בסבסוד ממשלתי
-26.1	-41.4	1,530	מספר דירות שרכשו משפרי הדיור

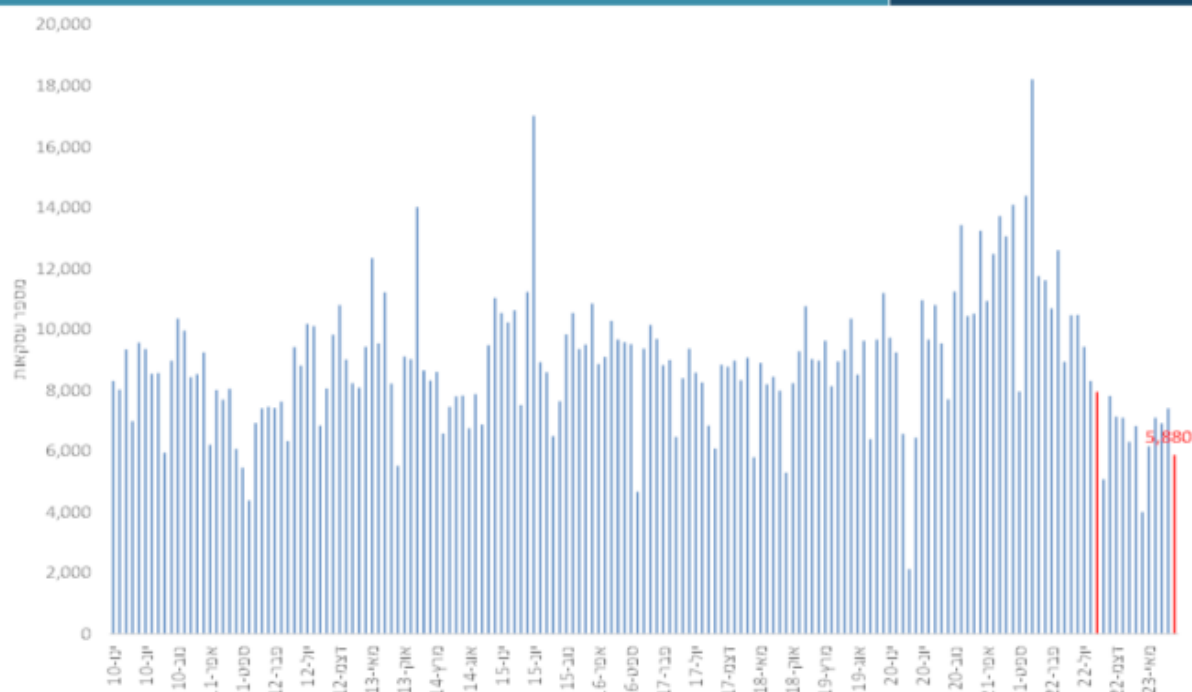
סקירת ענף הנדל"ן למגורים חודש ספטמבר

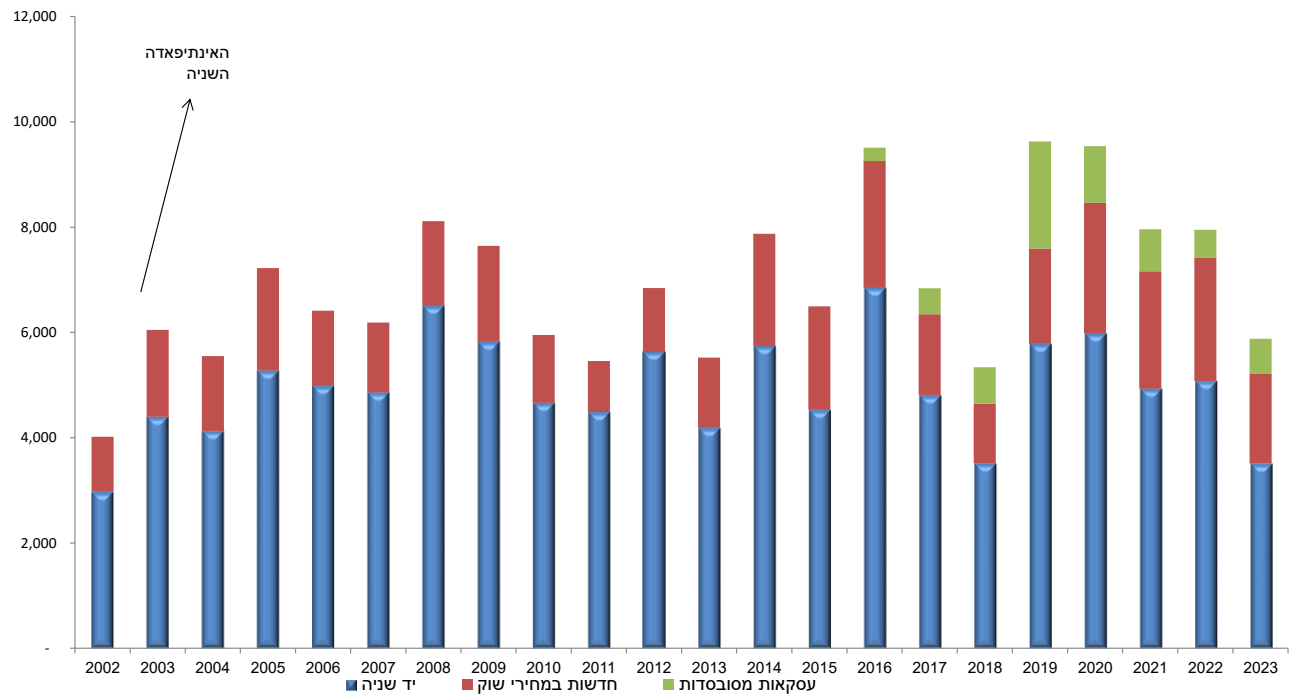
בחודש ספטמבר נרכשו 5,880 דירות, ירידה של 26% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בהקשר זה נציין כי מספר ימי העבודה בספטמבר השנה היה זהה לספטמבר אשתקד (רק שלושה ימי עבודה נגרעו בשל חגי תשרי). בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 21%.

בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי על 5,210, ירידה חדה של 30% בהשוואה לספטמבר אשתקד וירידה של 18% בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה היסטורית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי ספטמבר מאז תחילת שנות האלפיים נמצא כי רק פעמיים במהלך תקופה זו נרשמה רמה נמוכה יותר של עסקאות בשוק החופשי: בספטמבר 2002, אשר עמד בצל האינתיפאדה השניה ובספטמבר 2018, אשר הושפע ממיעוט ימי עבודה בשל חגי תשרי (חג הסוכות חל אז בספטמבר). בולטת במיוחד רמה נמוכה של עסקאות יד שניה בחודש ספטמבר השנה שהיה גבוה בחמש מאות דירות בלבד בהשוואה לספטמבר 2002 (כשיעור מסך עסקאות יד שניה בספטמבר 2002 זהו גידול של 18% בלבד, נמוך משמעותית משיעור הגידול במשקי הבית במהלך תקופה זו).

סה"כ עסקאות יד שניה וחדשות (כולל "מחיר למשתכן")

תרשים 1





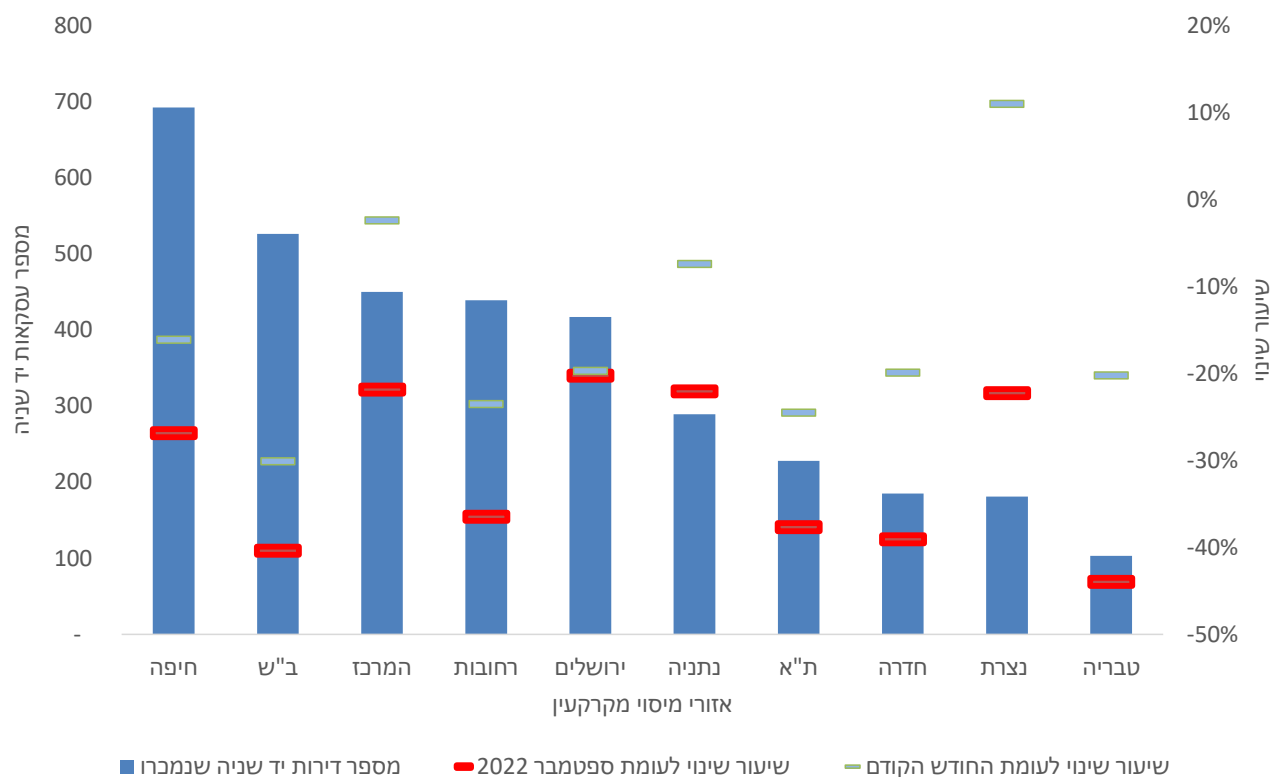
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

סך העסקאות **בדירות יד שניה** בחודש ספטמבר עמד על 3,510 דירות, ירידה של 31% בהשוואה לספטמבר אשתקד, זאת בהמשך לשיעורי ירידה חדים מאז אפריל 2022 (כל חודש לעומת המקביל לו בשנה קודמת), עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה במספר עסקאות יד שניה בהשוואה לספטמבר אשתקד הקיפה את כל האזורים, כאשר אלו נעים בין ירידה של 20% באזור ירושלים לירידה של 40% באזור ב"ש. על רקע הירידה החדה באזור ב"ש יש לציין כי זו מוסברת במידה רבה ברמה גבוהה יחסית של עסקאות בפלח שוק זה בספטמבר אשתקד (נרשם אז גידול של 22% בהשוואה לספטמבר 2021, לעומת שיעור גידול של 3% ברמה הארצית).

עסקאות יד שניה ספטמבר 2023 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרשים 3



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

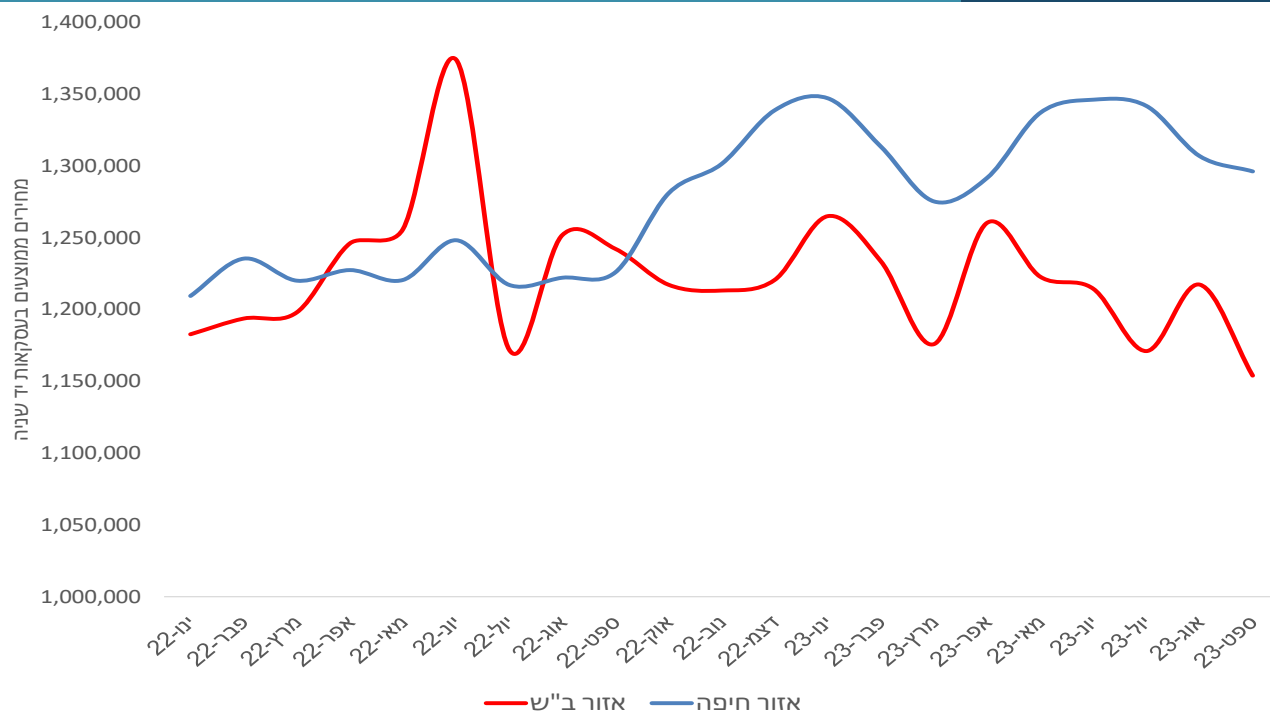
המחיר הממוצע של דירות יד שניה שנמכרו בחודש ספטמבר עמד על 1.8 מלש"ח, בדומה לרמתו בספטמבר אשתקד (כאשר יתכן וחל שינוי ב"איכות" הדירות הנמכרות). בפילוח לפי אזורי מיסוי מקרקעין נמצא כי באופן חריג המחיר הממוצע הנמוך ביותר נרשם באזור ב"ש¹, כאשר זה עמד על 1.15 מלש"ח, נמוך ב-7% בהשוואה לספטמבר אשתקד (יצוין כי גם במחיר החציוני באזור זה נרשמה ירידה, אולם בשיעור מתון יותר של 3%). כאשר בוחנים את התפתחות המחירים הממוצעים בעסקאות יד שניה באזור ב"ש לזה של אזור חיפה למשל, אזורי הדומים מבחינת רמות המחירים, בולטת העובדה לפיה מאז ספטמבר אשתקד נפתח פער בין מחירי עסקאות אלו באזור חיפה לבין אזור ב"ש, כך שמחירה הממוצע של דירות יד שניה באזור ב"ש רשם ירידה של 7% במחיר הממוצע בשנים עשר החודשים האחרונים, בעוד באזור חיפה נרשמה עליה של 6% במחיר זה. ראה תרשים 4. אין בידינו די נתונים כדי להסביר את התפתחות המחירים

¹ בדרך כלל רמות המחירים הנמוכות ביותר נרשמות באזורי טבריה או נצרת.

השונה במחירי דירות יד שניה בין אזור ב"ש לאזור חיפה (אזורים המאופיינים בשיעור דומה של משקיעים) בשנה האחרונה, אולם יש לציין כי במקביל נרשם גידול משמעותי בשיעור הדירות הנמכרות בהפסד הון ריאלי ע"י משקיעים באזור ב"ש, בעוד באזור חיפה שיעור זה נותר ללא שינוי משמעותי (הרחבה בסקירה הרבעונית הקרובה).

אזור ב"ש ואזור חיפה - מחירים ממוצעים של דירות יד שניה, ינואר 2022 – ספטמבר 2023

תרשים 4



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מכירות הקבלנים² בחודש ספטמבר הסתכמו ב-2,370 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, ירידה של 18%

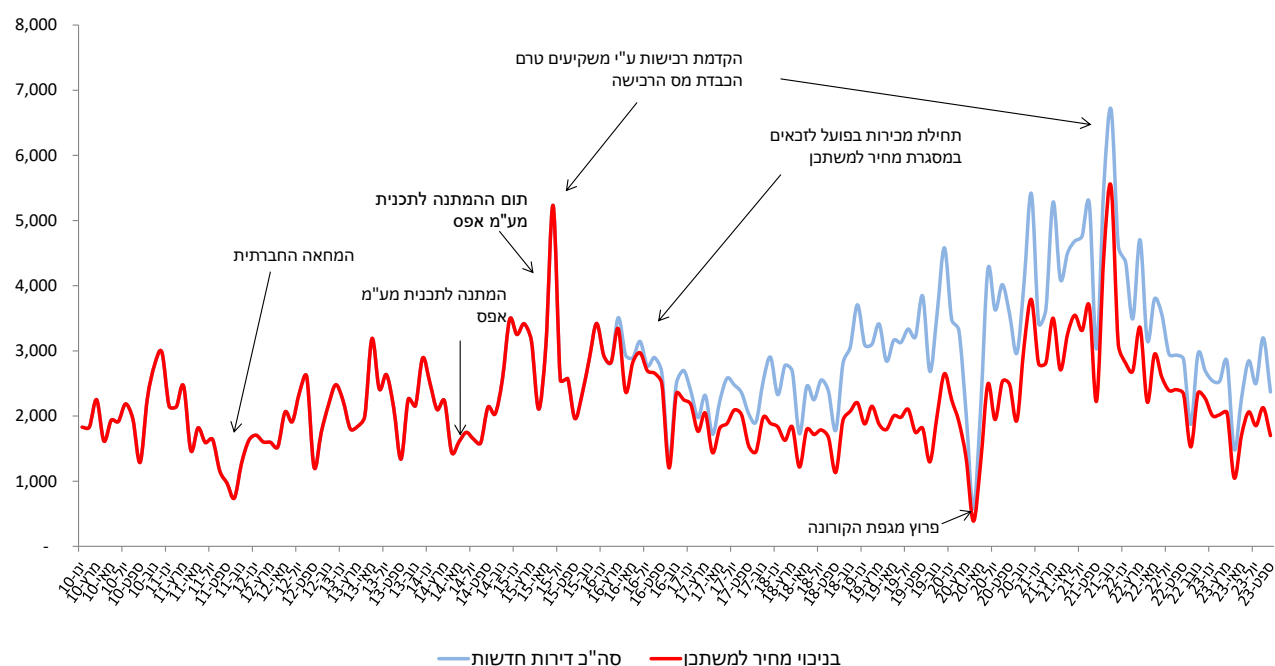
בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי הדירות שנמכרו בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש ספטמבר ב-1,700 דירות, ירידה בשיעור חד של 27% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בכך התעצם שיעור הירידה

² נדגיש כי נתוני מכירות הקבלנים בפרט, וסך העסקאות (כולל יד שניה), כפי שמפורסמים על ידנו, תוך פילוח לסגמנטים השונים (משקיעים, דירה ראשונה ומשפרי דיור) מתבססים על דיווחי העסקאות לרשות המסים (אגף מיסוי מקרקעין). נציין עוד כי מהנתונים הגולמיים של מכירות הקבלנים אנו מנפים עסקאות בהם מוגדרים הרוכשים כקבוצות רכישה, כמו גם "מכירות" של קבלנים לדיירים קיימים במסגרת התחדשות עירונית ומכירות בין חברות אם לחברות בת.

במכירות הקבלנים בשוק החופשי לאחר התמתנות בירידות אלו בשלושת החודשים הקודמים (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). בהשוואה לחודש אוגוסט נרשמה ירידה של 26% במכירות הקבלנים (כולל בסבסוד ממשלתי), כאשר במכירות בשוק החופשי בלבד נרשמה ירידה של 20%. ירידות אלו מוסברות בחלקן במיעוט יחסי של ימי עבודה בחודש ספטמבר (בשל ראש השנה ויום כיפור).

מכירת דירות חדשות

תרשים 5

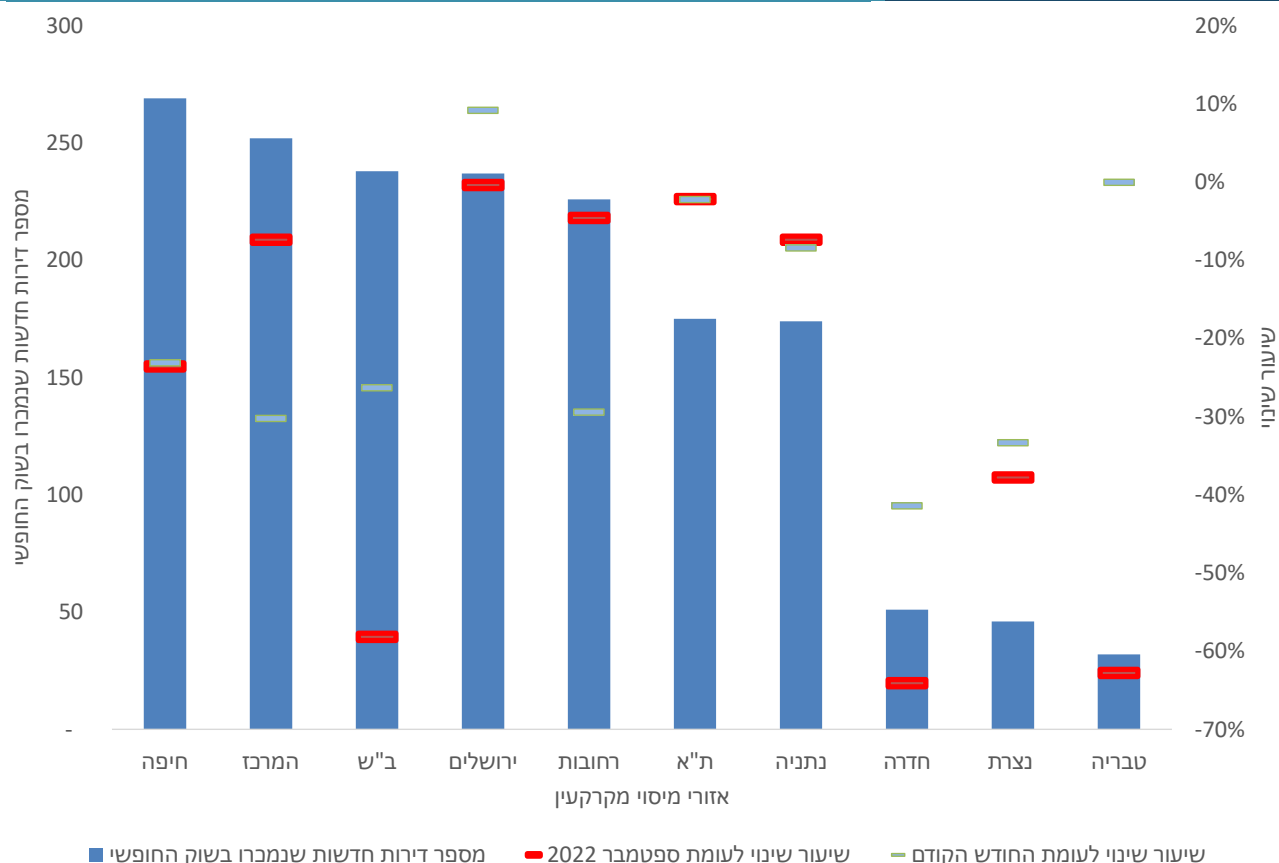


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי של מכירות הקבלנים בשוק החופשי בולטים אזורי ב"ש וחדרה בירידות חדות במכירות אלו בהשוואה לספטמבר אשתקד, כאשר באזור ב"ש נחתכו מכירות אלו כמעט ב-60%. עם זאת יש לציין כי בספטמבר אשתקד נרשם גידול חריג במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור זה, על רקע מבצעי מכירות במספר פרוייקטים גדולים. אזור חדרה (כולל בין היתר את חריש) ממשיך לבלוט עם ירידה חדה במכירות (ירידה של 64% בהשוואה לספטמבר אשתקד), זאת כאשר גם בספטמבר אשתקד נרשמה ירידה חדה במכירות אלו. כך, בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה נמכרו באזור זה 717 דירות חדשות בשוק החופשי, ירידה של 57% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. זהו שיעור הירידה החד ביותר מבין כל האזורים (ברמה הארצית נרשמה במהלך אותה תקופה ירידה של 30%).

מכירת דירות חדשות בשוק החופשי ספטמבר 2023 – מספר עסקאות ושיעור שינוי לפי אזורי מיסוי מקרקעין

תרש

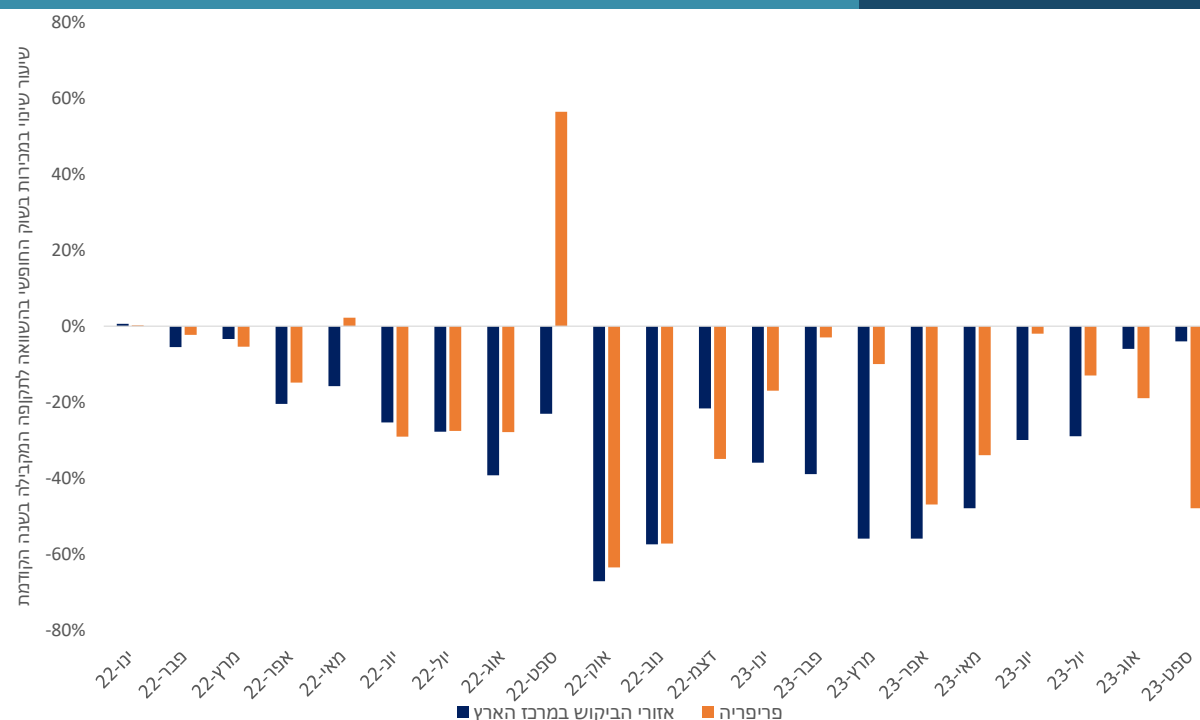


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

הירידה החדה במיוחד במכירות הקבלנים בשוק החופשי באזור ב"ש ובאזור חדרה מצאה ביטוי בין היתר בירידה חדה בסך מכירות הקבלנים בפריפריה, כאשר זהו החודש השני ברציפות בו שיעורי הירידה במכירות באזורים אלו חדים מאשר באזורי הביקוש במרכז הארץ, זאת לאחר תקופה ארוכה בה שיעורי הירידה בפריפריה היו נמוכים משמעותית מאשר במרכז. ראה תרשים 7.

תרשים 7

שיעורי שינוי במכירות הקבלנים בשוק החופשי, מרכז לעומת פריפריה, כל חודש לעומת המקביל לו בשנה הקודמת

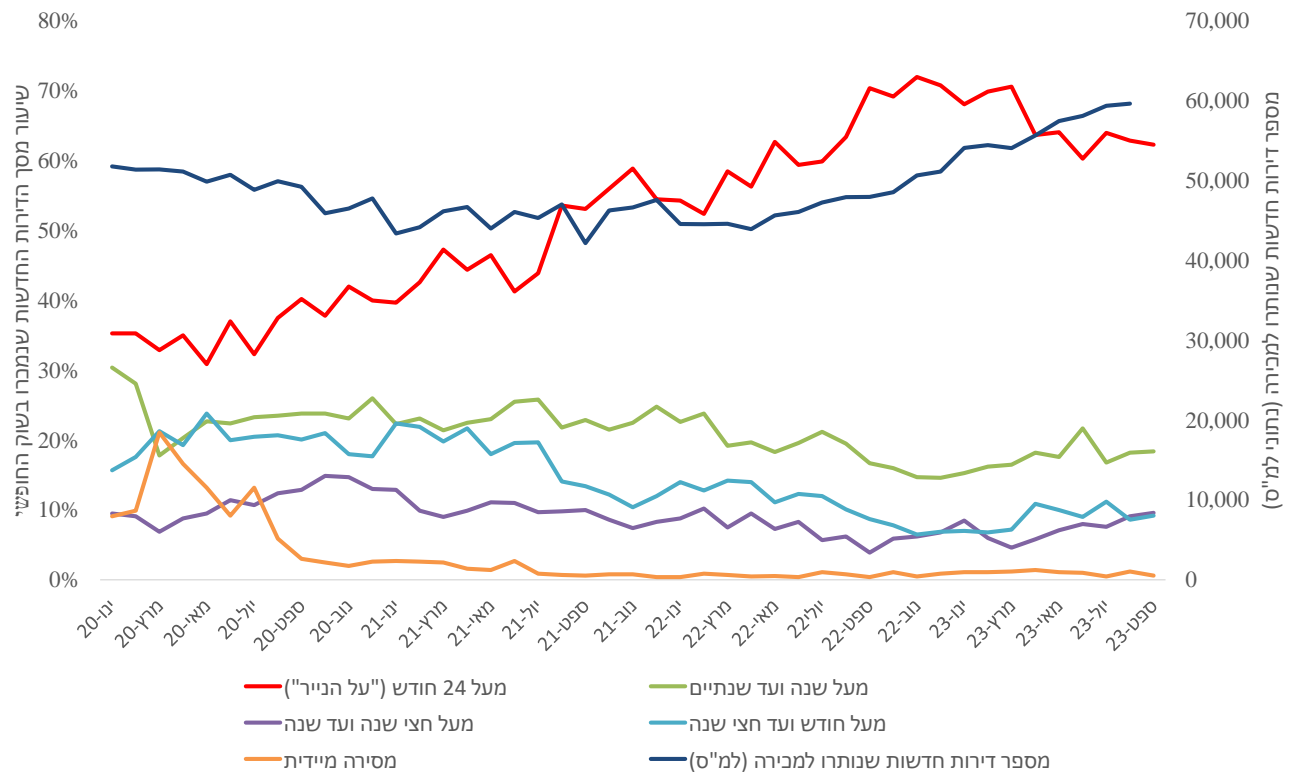


מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה (ביחס למועד החתימה על החוזה) נמצא כי שיעור זה עמד בחודש ספטמבר על 62%, נמוך במעט (1 נקודת אחוז) בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לספטמבר אשתקד זוהי ירידה משמעותית של 8 נקודות אחוז. בהקשר זה נציין כי בספטמבר אשתקד נרשם גידול משמעותי של 7 נקודות אחוז בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר" בהשוואה לחודש שקדם לו, כאשר שיעור זה נותר על רמה הגבוהה הנעה סביב 70% עד חודש מרץ השנה.

תרשים 8

דירות חדשות שנותרו למכירה והתפלגות משך הזמן בין מועד החתימה על החוזה לקבלת הדירה בדירות חדשות שנמכרו בשוק החופשי



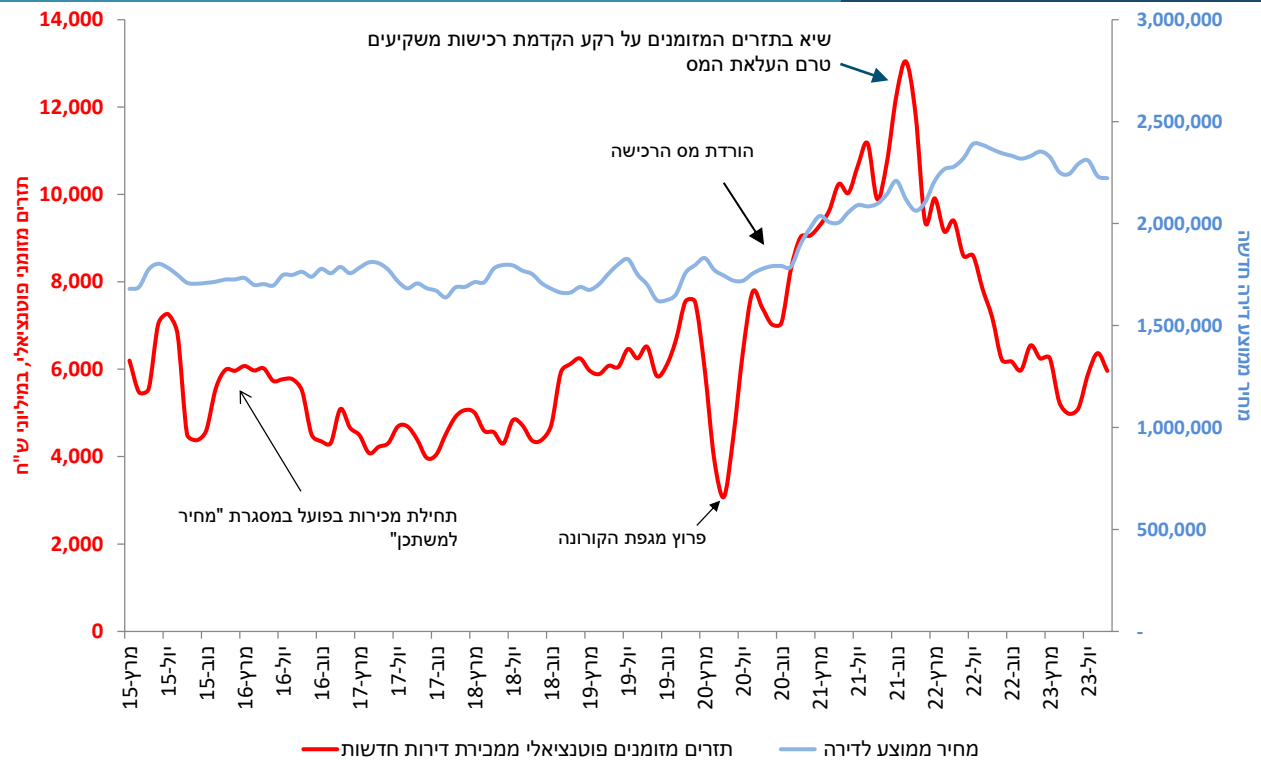
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

הירידה במכירות הקבלנים בחודש ספטמבר מצאה ביטוי מקביל בירידה חדה בתזרים המזומנים הפוטנציאלי ממכירות אלו. נציין כי במונח זה אנו מתכוונים לתמורה הכספית בגין מכירת הדירות, ללא תלות במועד בו תתקבל תמורה זו³, ולפני קיזוז התשומות המותרות בניכוי. כך, סך תזרים פוטנציאלי זה עמד בחודש ספטמבר על 5.4 מיליארד ₪, ירידה ריאלית של 21% בהשוואה לספטמבר אשתקד.

³ הכוונה היא שגם אם חלק הארי של התשלום יתקבל רק בעת האכלוס (טופס 4), מיוחסת התמורה הכספית ממכירת הדירה למועד בו נחתמה העסקה.

תרשים 9

תזרים מזומנים פוטנציאלי ממכירת דירות חדשות ומחיר ממוצע לדירה חדשה (כולל "מחיר למשתכן"), ממוצע נע תלת חודשי, מחירים קבועים



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

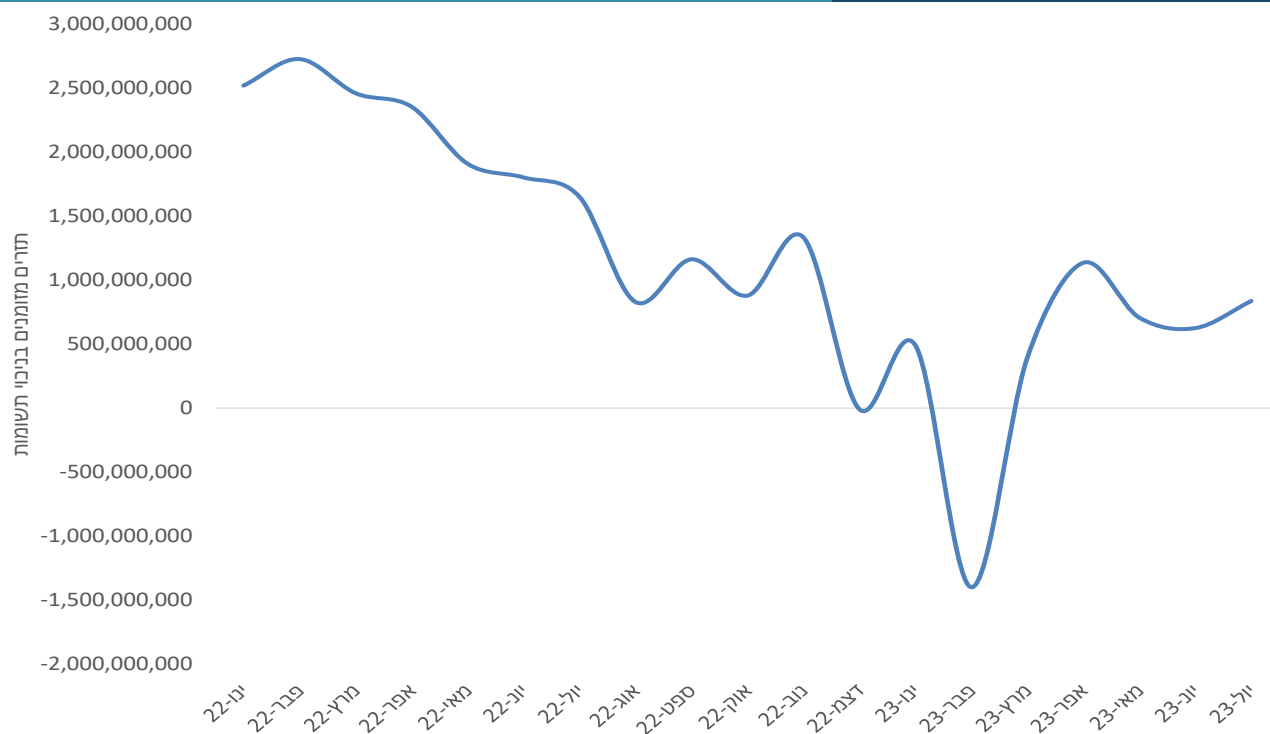
לראשונה אנו מציגים במסגרת ניתוח זה של תזרים המזומנים של הקבלנים נתונים המתייחסים לתזרים זה בניכוי התשומות שנוכו, זאת בהתבסס על דוחות מע"מ של הקבלנים (תרשים 10). יצוין כי בניתוח זה התזרים, עוד לפני ניכוי התשומות, הינו עפ"י הדיווח למע"מ, כאשר זה מתבסס על המועד בו התקבלה התמורה בגין מכירת הדירות או בהתאם להתקדמות הבניה (בשונה מהנתונים בתרשים 8, אשר כפי שצוין מתייחסים למועד בו נחתמה העסקה). בניתוח זה נמצא כי הירידה בתזרים המזומנים בניכוי התשומות הינה חדה יותר מזו שנרשמה בתזרים המזומנים הפוטנציאלי, כאשר בחודש פברואר השנה אף נרשם תזרים שלילי. התאוששות חלקית נרשמה בחודשים אפריל-יולי 2023 (אין עדיין נתונים עדכניים יותר⁴), אולם עדיין מדובר בשיעורי ירידה חדים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כך, סך תזרים המזומנים של הקבלנים בניכוי התשומות בחודשים אפריל-יולי 2023 עמד על 3.3 מיליארד ₪, ירידה נומינלית של 57%

⁴ הנתונים העדכניים ביותר בעת כתיבת סקירה זו הינם של דוחות המע"מ שהוגשו באוגוסט 2023, כאשר אלו מתייחסים לחודש יולי (או לחודשם יוני-יולי למי שמגיש דוחות דו-חודשיים).

בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ניתוח הנתונים מלמד כי ירידה חדה זו מוסברת לא רק בירידה בתקבולים בגין מכירת דירות, אלא גם כתוצאה משחיקה בשיעור הרווחיות (זו משתקפת בין היתר בירידה במחירי הדירות החדשות, כפי שמדווחת ע"י הלמ"ס).

תרשים 10

תזרים המזומנים של הקבלנים בניכוי תשומות, בהתבסס על דוחות מע"מ, יולי 2023 - ינואר 2022



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

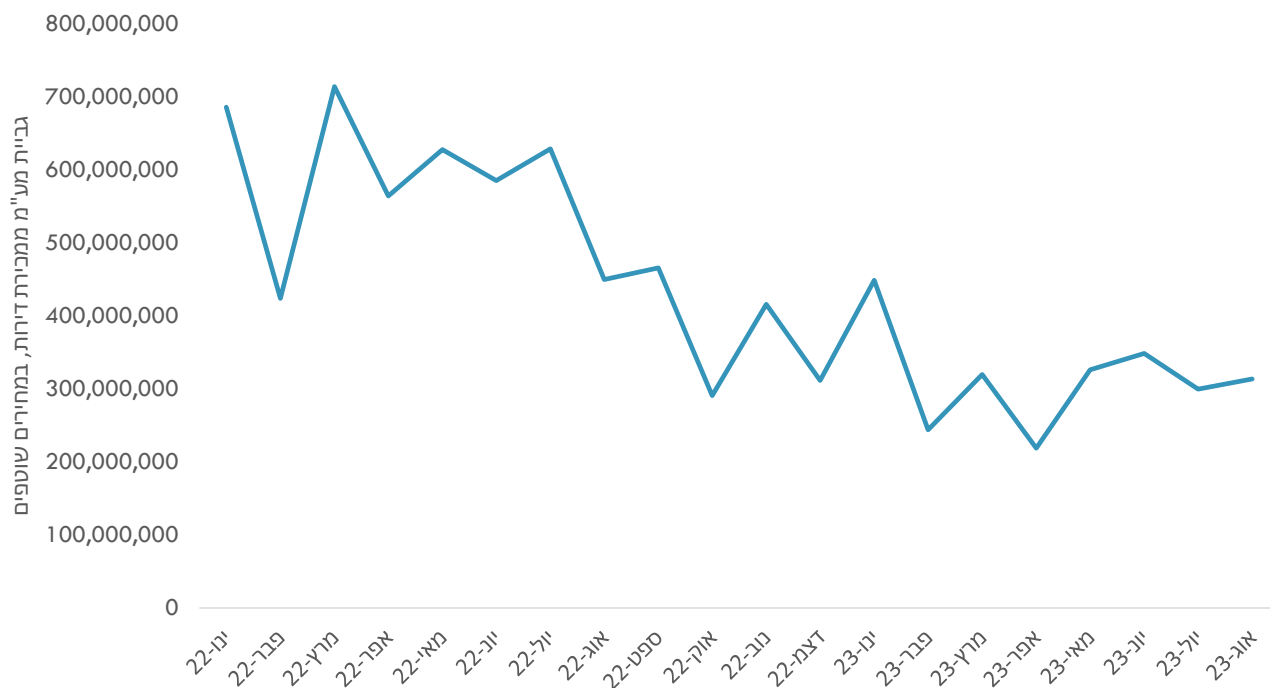
הירידה החדה במכירת דירות חדשות מוצאת ביטוי בין היתר בירידה חדה בגביית מע"מ ממכירות אלו. כך בשמונת החודשים הראשונים של השנה הסתכמה גביית מע"מ ממכירת דירות חדשות⁵ ב-2.5 מיליארד ₪, ירידה חדה של 46% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. נציין כי במקביל גם נרשמה באותה תקופה ירידה חדה בשיעור של 37% בגביית

⁵ גבייה זו עשויה לכלול גם מע"מ ממכירת קרקעות ע"י יזמים, ככל שזה נעשה תחת אותו תיק מע"מ. בכל אופן בתקופה הנסקרת מכירות אלו אינן בעלות השפעה מהותית על הגבייה.

מע"מ ממכירת קרקעות ע"י רמ"י, זאת הן על רקע ירידה כמותית במכירת קרקעות ע"י רמ"י והן על רקע ירידה במחירי הקרקעות.

גביית מע"מ (ברוטו) ממכירת דירות חדשות, 2022-2023

תרשים 11



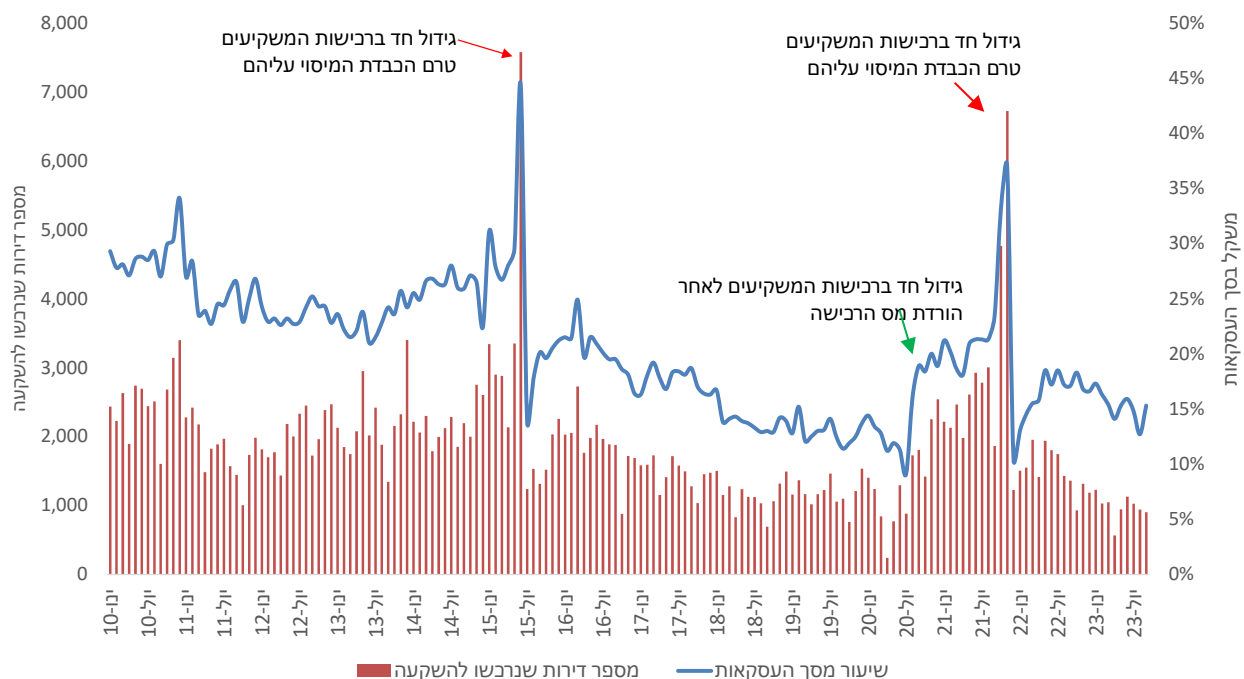
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות המשקיעים⁶ בחודש ספטמבר הסתכמו ב-900 דירות, ירידה חדה של 34% בהשוואה לספטמבר אשתקד, זאת בהמשך לירידות חדות ברכישות אלו שהחלו בדצמבר 2021 לאחר העלאת מס הרכישה, כאשר אלו הוחרפו לאחר תחילת רצף העלאות הריבית ע"י בנק ישראל באפריל אשתקד. משקל המשקיעים מסך העסקאות בחודש ספטמבר עמד על 15%, נמוך בשתי נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם דווקא גידול של 2.5 נקודות אחוז, אולם יש לציין כי שיעור המשקיעים בחודש אוגוסט היה נמוך במיוחד.

⁶ נציין כי בהגדרה זו נכללות גם רכישות של קרנות רי"ט ו/או חברות המייעדות את הדירות להשכרה.

סך דירות שנרכשו להשקעה ושיעור מסך העסקאות

תרשים 12



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה החדה ברכישות המשקיעים הקיפה כמעט את כל האזורים, למעט אזור ירושלים שרשם גידול של 16% בהשוואה לספטמבר אשתקד, זאת בעיקר על רקע גידול ברכישות תושבי החוץ (המתרכזים במידה רבה במספר פרויקטים מצומצם). יש לציין כי במונחים כמותיים זוהי תוספת של עשרים דירות בלבד שרכשו משקיעים באזור זה, בהשוואה לספטמבר אשתקד. מנגד, בלטו אזורי ב"ש וחיפה בירידות חדות של 56%-51% ברכישות אלו בהשוואה לספטמבר אשתקד.

מכירות המשקיעים⁷ בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,203 דירות, ירידה חדה של 31% בהשוואה לספטמבר

אשתקד, בדומה לשיעור הירידה בסך דירות יד שניה שנמכרו. בהשוואה לחודש הקודם ירדו מכירות המשקיעים בשיעור 13%, מתון מעט משיעור הירידה בסך דירות יד שניה. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה במכירות המשקיעים הקיפה את כל האזורים, כאשר בולטים במיוחד אזורי רחובות ונתניה עם ירידות בשיעורים הקרובים ל-50%, שיעורי ירידה חדים

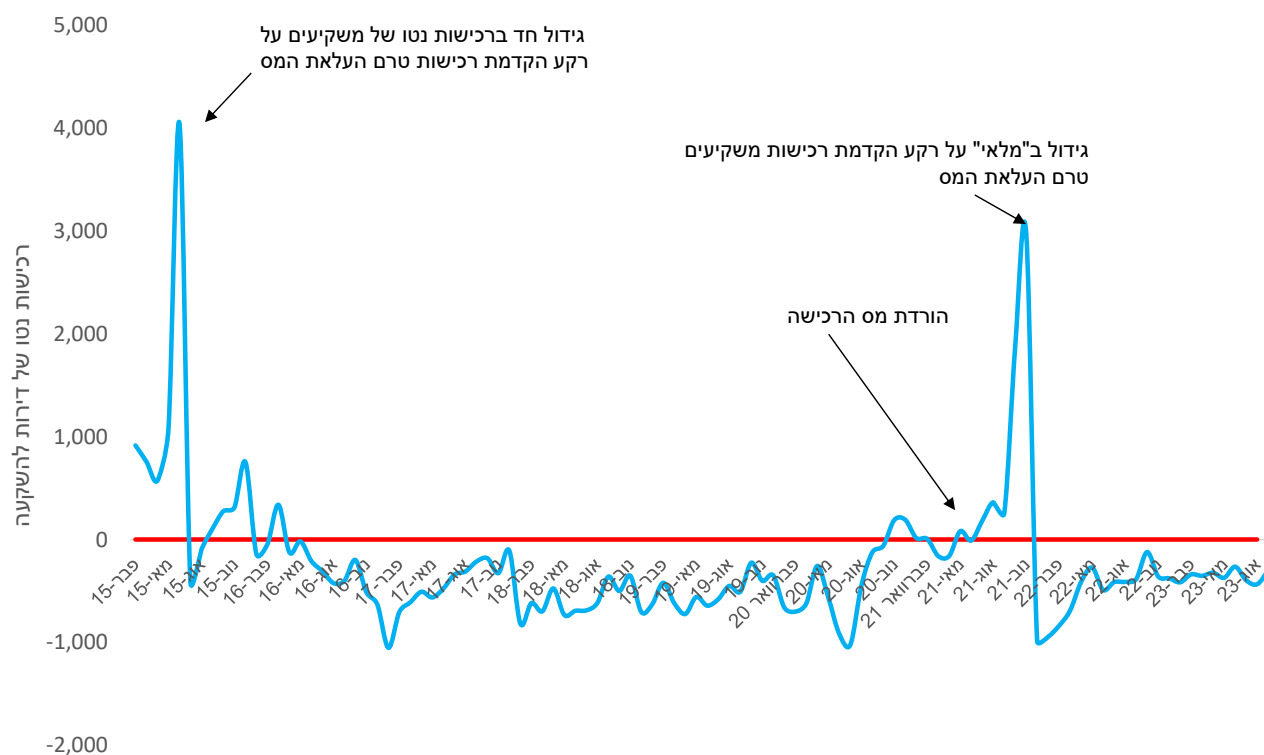
⁷ נדגיש כי בהגדרה זו אנו כוללים מי שבבעלותם יותר מדירה אחת. אין אנו כוללים בהגדרה זו מי שבבעלותם דירה אחת בלבד, גם אם זו משמשת להשכרה.

מאלו שנרשמו בסך עסקאות יד שניה בשני אזורים אלו. שיעור הירידה המתון ביותר במכירות המשקיעים נרשם באזור המרכז, עם ירידה של 13%, המתונה גם ביחס לירידה שנרשמה באזור זה בסך עסקאות יד שניה (רשם ירידה של 22%).

"מלאי" הדירות בידי משקיעים הוסיף לרדת בחודש ספטמבר, כאשר במהלכו נגרעו ממלאי זה כשלוש מאות דירות. נציין כי הירידות במלאי זה החלו בחודש דצמבר 2021, לאחר העלאת מס הרכישה על המשקיעים, כאשר בחודשיים שקדמו להעלאת המס (אוקטובר-נובמבר 2021) נרשם גידול חד ברכישות המשקיעים אשר הביא לגידול של כחמשת אלפי דירות ב"מלאי" זה באותם חודשיים. ירידת המלאי מאז דצמבר 2021 מסתכמת ב-9.9 אלף דירות. דהיינו, מאז אוקטובר 2021 נגרעו מהמלאי כחמשת אלפי דירות בסה"כ. האזור הבולט ביותר בירידה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים במהלך תקופה זו הינו אזור חיפה, כאשר נגרעו ממנו כ-1.6 אלף דירות ממלאי הדירות בידי משקיעים. מנגד, באזור ת"א דווקא נרשם גידול של אלף דירות במלאי זה, חרף הירידה החדה ברכישות המשקיעים שנרשמה גם באזור זה.

משקיעים, רכישות נטו (רכישות בניכוי מכירות משקיעים) ינואר 2015 – ספטמבר 2023

תרשים 13



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות הזוגות הצעירים⁸ בחודש ספטמבר הסתכמו ב-3,451 דירות (כולל בסבסוד ממשלתי), ירידה של

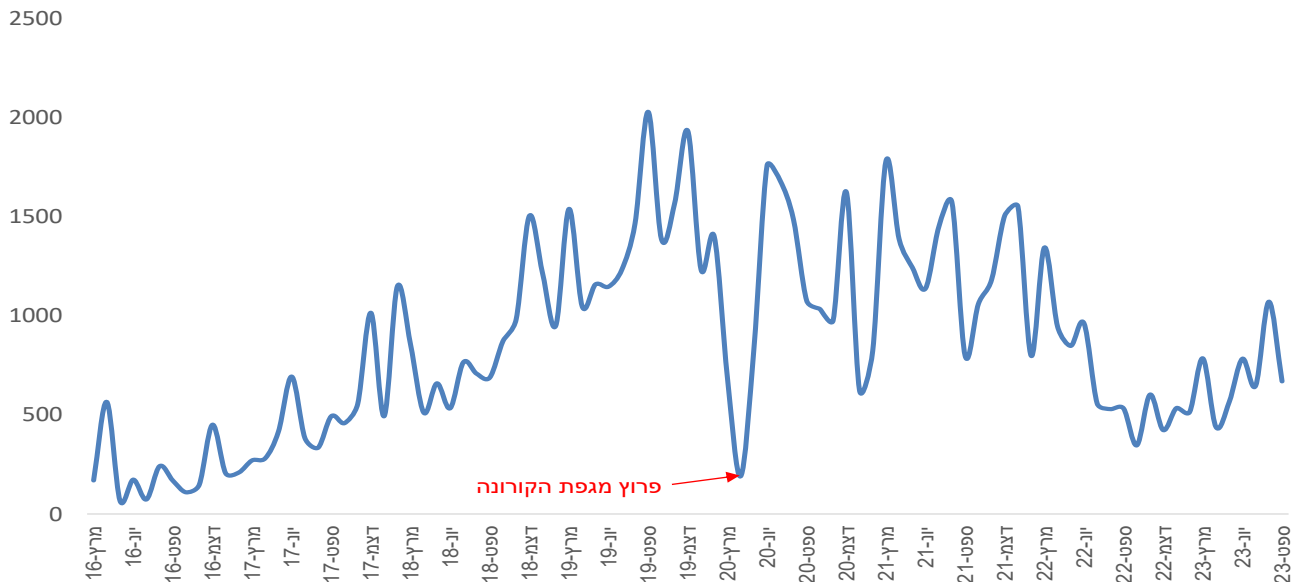
13% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בניכוי הרכישות בסבסוד ממשלתי הסתכמו רכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי ב-2,781 דירות, ירידה של 19% בהשוואה לספטמבר אשתקד. בכך התחדשה הירידה ברכישות אלו, לאחר שבחודש הקודם נרשם גידול מתון של 2%, זאת לראשונה מאז מרץ 2022, כאשר בחודש שלאחריו החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק. בהשוואה לחודש הקודם ירדו רכישות הזוגות הצעירים בשיעור של 23%, כאשר בשוק החופשי בלבד נרשמה ירידה של 18%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה ברכישות הזוגות הצעירים בשוק החופשי בהשוואה לספטמבר אשתקד בולטת במיוחד באזור ב"ש, אשר רשם ירידה חדה של 47%, זאת כפי שצוין על רקע רמת רכישות גבוהה יחסית בספטמבר אשתקד, כאשר תרמו לכך מבצעים שערכו מספר קבלנים באזור. ירידות חדות ברכישות אלו נרשמו גם בפריפריה הצפונית.

סך הרכישות בסבסוד ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת") בחודש ספטמבר עמד על

670 דירות, גידול של 26% בהשוואה לספטמבר אשתקד. כפי שצוין בסקירה הקודמת, החל מחודש אוגוסט החלו להגיע לשלב הבשלה על חתימת חוזים פרויקטים במסגרת "מחיר מופחת" (אשר החליפה את "מחיר למשתכן"). הפרוייקטים הבולטים בהם נמכרו דירות בסבסוד ממשלתי בחודש ספטמבר היו בירושלים (שכונת ארנונה), כאשר המחיר הממוצע בפרויקט זה עמד על 1.9 מלש"ח ובבאר יעקב, בה עמד המחיר הממוצע על 1.4 מלש"ח.

⁸ הכוונה למי שעבורם זוהי דירתם הראשונה



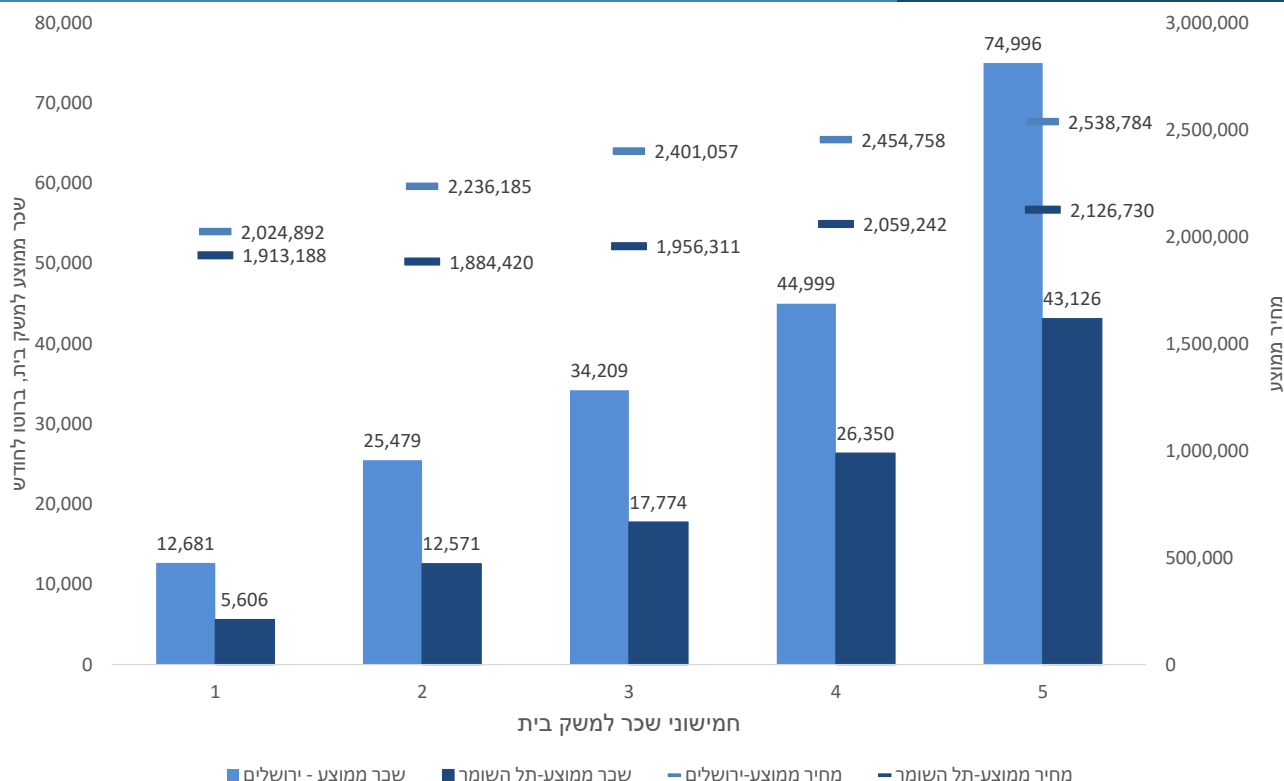
מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

בניתוח רמות השכר של הרוכשים בפרויקט המסובסד בשכונת ארנונה בירושלים נמצאה שונות גבוהה ברמות שכר אלו בין הרוכשים. כך בחמישון הנמוך עמד השכר הממוצע למשק בית על 5.6 אלף ₪ בלבד (ברוטו למשק בית), זאת על רקע שיעור גבוה של אוכלוסיה חרדית⁹. מנגד, בחמישון העליון מקרב הרוכשים עמד השכר הממוצע למשק בית על 43 אלף ₪, כאשר מחציתם מועסקים בענף ההייטק. כאשר משווים את התפלגות רמות השכר של הרוכשים בפרויקט זה בירושלים, לזה של רוכשים בפרויקט אחר בסבסוד ממשלתי, בתל השומר (מרץ 2022), בולטים הפערים בהתפלגויות בין הפרוייקטים, בפרט כתוצאה מרמות השכר בחמישון הנמוך (ראה תרשים 15). בהנחה של מתאם בין רמות השכר לרמות המינוף, סביר להניח כי בקרב הרוכשים בירושלים קיימות רמות מינוף גבוהות יותר, וזאת על אף רמות ריבית גבוהות יותר כעת, בהשוואה לרמת הריבית במרץ 2022, המועד בו נחתמו חוזי הרכישה בפרוייקט בתל השומר. נציין עוד כי בהתבסס על דירות שרכשו זוגות צעירים בירושלים בשוק החופשי במהלך שנת 2023, ובהתבסס על שטח הדירות שנרכשו, נאמד שיעור ההנחה בפרויקט בירושלים ב-40% ביחס למחיר הדירה בשוק החופשי. גובה ההנחה הממוצעת עומד על כ-1.4 מלש"ח.

⁹ זיהוי האוכלוסיה החרדית בניתוח זה נעשה על בסיס מקום העבודה ומאפיינים אישיים נוספים.

רוכשי "מחיר למשתכן", ירושלים (שכ' ארנונה), ספטמבר 2023 לעומת תל-השומר (מרץ 2022)

תרשים 15



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

רכישות **"משפרי הדיור"**¹⁰ בחודש ספטמבר הסתכמו ב-1,530 דירות, ירידה חדה של 41% בהשוואה לספטמבר

אשתקד, בהמשך לירידות חדות מאפריל אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשמה ירידה של 26%.

בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידות החדות ברכישות משחלפי הדיור הקיפו את כל האזורים, כאשר שיעורי הירידה החדים ביותר נרשמו באזור חדרה (ירידה של 55%) ובאזור רחובות (ירידה של 50%). נציין כי אזור רחובות, שהיה הבולט ביותר ברכישות משפרי הדיור בשנים האחרונות, מוביל את הירידה ברכישות אלו בתשעת החודשים הראשונים של השנה (ירידה של 52% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, לעומת ירידה של 43% ברכישות אלו ברמה הארצית). אזור

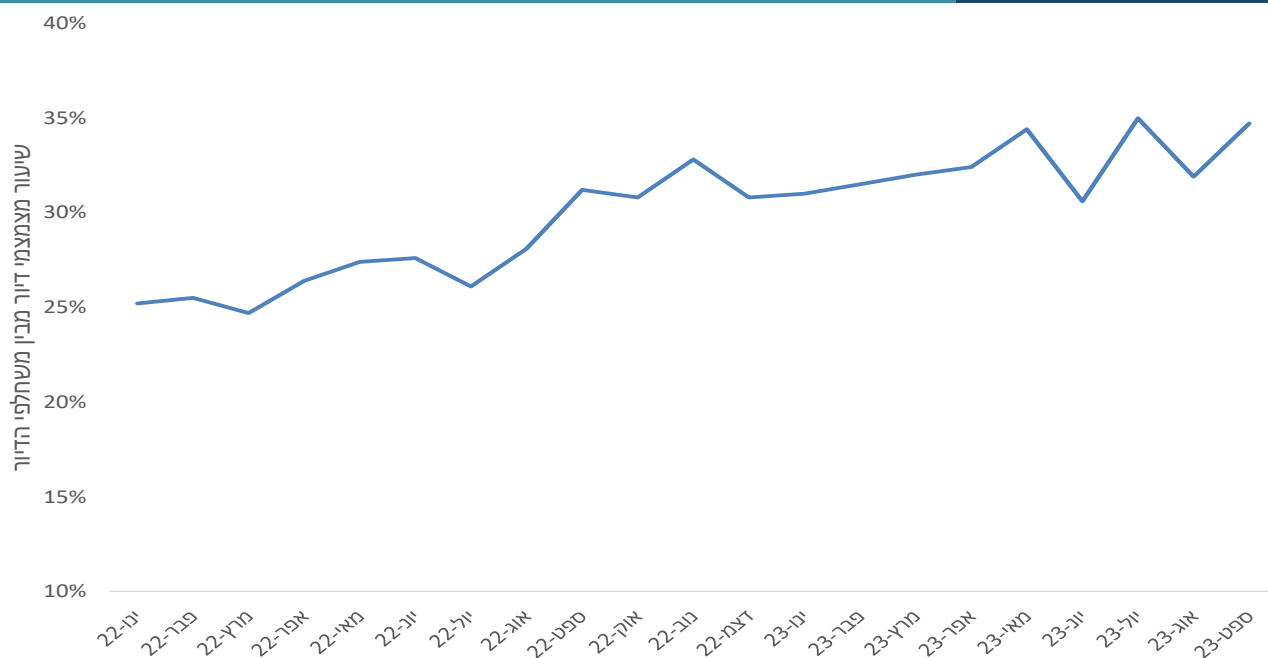
¹⁰ הכוונה למשחלפי דיור (מי שרכשו דירה ומכרו את דירתם הקודמת, או התחייבו למכור את דירתם הקודמת בפרק הזמן הקבוע בחוק, מבלי שיחוייבו במס כמשקיעים. ראה להלן רוכשי "דירה בהמתנה").

המרכז רשם את הירידה המתונה ביותר ברכישות משחלפי הדיור בחודש ספטמבר (-25%), אם כי בסיכום תשעת החודשים הראשונים של השנה מגיע שיעור הירידה ברכישות אלו באזור זה קרוב לממוצע הארצי (-39%).

בפילוח רכישות סגמנט זה בין מי שאכן שיפרו דיור (במובן זה שרכשו דירה יקרה יותר) לבין אלו ש"צמצמו" דיור, נמצא כי משקל מצמצמי הדיור בחודש ספטמבר עמד על 34% ממשחלפי הדיור, גבוה ב-3.5 נקודות אחוז בהשוואה לספטמבר אשתקד. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של שתי נקודות אחוז בשיעור זה. נזכיר כי מאז החל בנק ישראל להעלות את הריבית במשק עלה שיעור "מצמצמי" הדיור משיעור של רבע מהרוכשים לשיעורים הנעים בין 30%-35% השנה.

שיעור "מצמצמי דיור" מבין משחלפי דיור ספטמבר 2023 - ינואר 2022

תרשים 16



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

מספר "חודשי המדף" של הדירות הנמכרות ע"י משפרי הדיור, שהקדימו לרכוש דירה טרם שמכרו את דירתם הקודמת (רוכשי "דירה בהמתנה") עמד בחודש ספטמבר על יותר מ-40 חודשים, פרק זמן ארוך ב-60 יום, הן בהשוואה לחודש הקודם והן בהשוואה לספטמבר אשתקד.

על רקע העובדה שזמן חודשי המדף התארך מעבר לזה הקבוע בחוק, טרם פרוץ מגפת הקורונה (24 חודשים או שנה מיום קבלת טופס אכלוס בדירה חדשה), נזכיר כי על רקע מגפת הקורונה הוארך משמעותית משך הזמן הניתן לרוכשי "דירה בהמתנה" למכור את דירתם הקודמת מבלי שיחויבו במס כבעלי "דירה נוספת". נציין עוד כי מתחילת יולי 2021

פג תקופה של הוראת השעה ממאי 2016 (אשר קיצרה את משך הזמן למכירת הדירה, מ-24 חודש ממועד רכישת הדירה החדשה ל-18 חודש בלבד. במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2023-2024, אושרה לאחרונה בועדת הכספים ההצעה להפחית תקופה זו שוב ל-18 חודשים).

על מנת לצמצם את ההשפעה של ההארכה שניתנה עם פרוץ מגפת הקורונה, על ניתוח השינוי במספר חודשי המדף, כמו גם העובדה לפיה חל גידול בשיעור מי שרוכשים דירה "על הנייר"¹¹ (כאשר אלו עשויים להביא להטיה כלפי מעלה של מספר החודשים למכירת דירה ע"י רוכשי "דירה בהמתנה"), ערכנו ניתוח נוסף, המנטרל מי שרכשו "דירה על הנייר", כאשר תאריך המסירה המיועד הינו לאחר תאריך המכירה של הדירה הנוכחית. כמו-כן הגבלנו את תקופת חודשי המדף ל-42 חודשים.

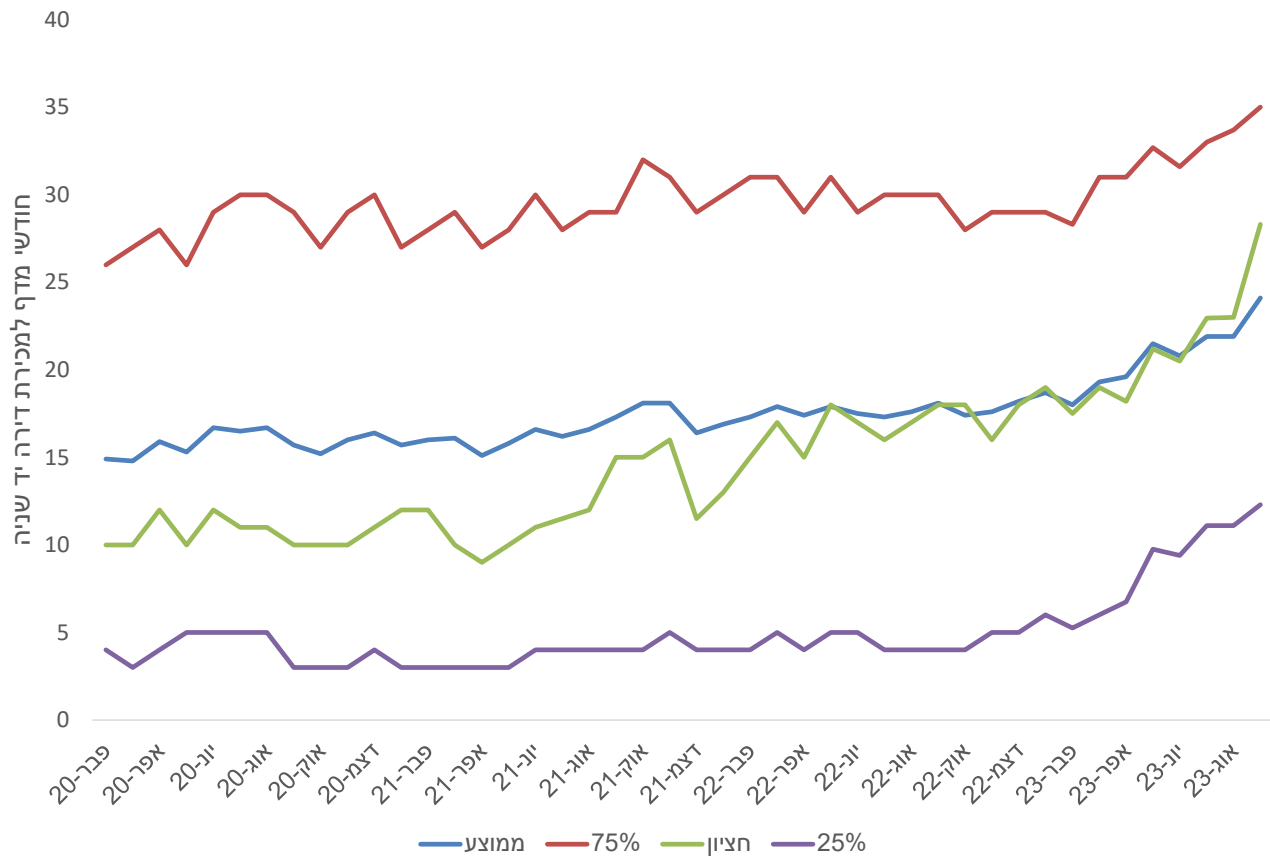
בתרשים 16 מוצגים ממצאיו של ניתוח זה. נציין כי ניתוח זה מוגבל לשנים 2020 ואילך, שכן המשתנה של תאריך המסירה הצפוי לקבלת החזקה על הדירה קיים בקבצי העסקאות רק החל מ-2016.¹² הממצאים מלמדים כי מספר חודשי המדף הממוצע בקרב משפרי דיור אלו נמוך משמעותית מאשר בקרב כלל רוכשי "דירה בהמתנה", וזאת לא רק מאחר והגבלנו את מספר חודשי המדף ל-42 חודש, אלא בשל העובדה לפיה רמת השכר למשק בית של מי שרכשו דירה חדשה "על הנייר" הינה גבוהה יותר מזו של משפרי דיור שרכשו דירה יד שניה, לפיכך הם תלויים במידה פחותה במימון העסקה החדשה ממכירת דירתם הנוכחית. בניתוח השינוי בפרק הזמן למכירת הדירה נמצא כי בחודש ספטמבר עמד זמן חודשי המדף הממוצע על 24 חודשים, פרק זמן שגם כן ארוך ב-60 יום בהשוואה לחודש הקודם. בהשוואה לספטמבר אשתקד התארך זמן המדף ב-180 ימים. יש לציין כי גם בקרב מי שמחזיקים זמן קצר יחסית בדירתם "על המדף", חלה עליה משמעותית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ממצא זה אינו מפתיע לנוכח הרמות הנמוכות של עסקאות יד שניה מאז הרבעון השני של 2022.

¹¹ לגבי רוכשים אלו התקופה למכירת הדירה הנוכחית שלהם הינה ארוכה יותר מרוכשי דירה יד שניה או מי שרוכשים דירה שהושלמה בנייתה (עד 12 חודשים מקבלת החזקה על הדירה החדשה).

¹² מאחר ואנו מאפשרים תקופת "חודשי מדף" של עד 42 חודש, רק לגבי עסקאות משנת 2020 ואילך יהיה בידנו מידע 42 חודשים אחורה לגבי המועד הצפוי לקבלת חזקה על אותה דירה.

תרשים 17

רוכשי "דירה בהמתנה" שרכשו דירה יד שניה (או חדשה לא "על הנייר"), מספר החודשים בהם עמדה דירתם על המדף עד שנמכרה



מקור: עיבודי אגף הכלכלן הראשי לנתוני שע"מ

משרד האוצר
Ministry of Finance



**אגף
הכלכלן הראשי**

